A

SAFFARUAN MOHAMAD

lwn.

KAMALUDIN IBRAHIM & SATU LAGI

B

MAHKAMAH TINGGI JOHOR BAHRU
AZAHAR MOHAMED H
[SAMAN PERMULAAN NO: 24-195-2006]
1 MAC 2008

C ***UNDANG-UNDANG TANAH:*** *Kaveat - Kaveat persendirian - Pembatalan - Permohonan membatalkan kaveat di bawah s. 327(1) Kanun Tanah Negara - Sama ada plaintif seorang pembeli hartanah bona fide yang telah terjejas hak kepentingannya kerana wujudnya kaveat tersebut - Sama ada defendan mempunyai tuntutan hakmilik yang boleh*
D *dikaveat atau kepentingan yang boleh didaftar di bawah s. 323(1)(a) atau (b) Kanun Tanah Negara*

Ini adalah permohonan plaintif untuk mendapatkan, antara lain, satu perisytiharan bahawa kaveat persendirian yang telah
E dimasukkan oleh defendan pertama bagi pihak defendan kedua ('kaveat persendirian tersebut') ke atas hartanah di Mukim Sedili Besar dalam Daerah Kota Tinggi, Negeri Johor Darul Takzim ('hartanah tersebut') di atas alasan untuk menjaga kepentingan defendan kedua adalah tidak sah dan tidak terpakai di sisi undang-
F undang kerana defendan-defendan tidak mempunyai kepentingan kaveat terhadap hartanah tersebut. Plaintif juga memohon agar kaveat persendirian itu dibatalkan dan seterusnya dikeluarkan daripada dokumen-dokumen berkaitan dengan hakmilik hartanah tersebut. Melalui satu jualan lelong yang telah dijalankan pada
G 20 Disember 2005, plaintif telah berjaya membeli hartanah tersebut. Plaintif telah dimaklumkan oleh penggadai/bank yang melaksanakan jualan lelong awam hartanah tersebut bahawa pihak defendan telah mendaftarkan kaveat persendirian ke atas hartanah yang berkenaan bagi menghalang sebarang transaksi terhadap
H hartanah itu. Plaintif telah mengeluarkan satu notis tuntutan kepada pihak defendan untuk memaklumkan bahawa plaintif telah membeli hartanah tersebut melalui jualan lelong awam dan seterusnya menuntut supaya kaveat persendirian yang telah dimasukkan ke atas hartanah dikeluarkan daripada dokumen
I dokumen berkaitan dengan hakmilik hartanah tersebut. Walaubagaimanapun, defendan telah enggan untuk mengeluarkan

kaveat tersebut. Plaintif kemudiannya telah mengeluarkan satu saman pemula untuk memohon suatu perintah di bawah s. 327(1) KTN untuk, antara lain, membatalkan kaveat tersebut.

Diputuskan (membenarkan permohonan plaintif):

(1) Berdasarkan memorandum kontrak yang berkenaan dan fakta bahawa plaintif sudahpun membuat pembayaran sepenuhnya bagi pembelian hartanah itu, maka plaintif sememangnya merupakan seorang pembeli *bona fide* dengan nilai yang telah terjejas hak serta kepentingannya kerana wujudnya kaveat persendirian tersebut. Terdapat penegasan dalam permohonan plaintif bahawa terdapat suatu kontrak yang terikat untuk plaintif membeli hartanah tersebut. Plaintif mempunyai suatu tuntutan untuk mendapat hakmilik hartanah tersebut kerana plaintif sebagai pembeli hartanah itu mempunyai suatu kontrak untuk pembelian hartanah yang boleh dikuatkuasakan melalui proses undang-undang. Plaintif mempunyai suatu kepentingan yang boleh dilindungi kerana beliau adalah seorang pembeli *bona fide* dengan nilai. Plaintif adalah merupakan seorang yang terkilan dan oleh itu berhak untuk membuat permohonan di bawah s. 327(1) (KTN). (perenggan 8)

(2) Pihak defendan telah memberikan alasan memasukkan kaveat tersebut adalah kerana terdapatnya hutang pemilik asal hartanah kepada defendan yang telah membangunkan hartanah yang berkenaan dengan tanaman kelapa sawit untuk pemilik asal. Sepatutnya defendan mengambil tindakan undang-undang terhadap pemilik asal bagi mendapatkan semula hutang itu dan bukannya dengan memasukkan kaveat persendirian tersebut. Kepentingan defendan hanyalah dalam bentuk kewangan semata-mata. Ianya tidak membangkitkan satu hak atau kepentingan yang boleh dikaveatkan. Defendan kedua tidak mempunyai tuntutan hakmilik yang boleh dikaveat atau kepentingan yang boleh didaftar di bawah s. 323(1)(a) atau (b) KTN. (perenggan 15)

Kes-kes yang dirujuk:

Kundang Lakes Country Club Bhd v. Garden Masters (M) Sdn Bhd [1999] 2 CLJ 633 CA ***(dirujuk)***

Luggage Distributors (M) Sdn. Bhd. v. Tan Hor Teng & Anor [1995] 3 CLJ 520 CA ***(dirujuk)***

Wu Shu Chen & Anor v. Raja Zainal Abidin Raja Hussin [1997] 3 CLJ 854 CA ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:
National Land Code, ss. 323(1)(a), (b), (2), 327(1), Form 19B

Bagi pihak plaintif - Zakaria Ahmad; T/n Azharudin & Assoc
Bagi pihak defendan - Abu Daud Abd Rahim; T/n Azmi & Assoc

Dilaporkan oleh Suhainah Wahiduddin

PENGHAKIMAN

Azahar Mohamed H:

[1] Ini adalah permohonan plaintif di lampiran 3 untuk mendapatkan, antara lain, satu perisytiharan bahawa kaveat persendirian yang telah dimasukkan oleh defendan pertama bagi pihak defendan kedua melalui No. Perserahan 316/2001 bertarikh 10 November 2001 ("kaveat persendirian tersebut") ke atas hartanah di bawah H.S.(M) 1558 PTD 1266 Mukim Sedili Besar dalam Daerah Kota Tinggi dalam Negeri Johor Darul Takzim ("hartanah tersebut") di atas alasan untuk menjaga kepentingan defendan kedua adalah tidak sah dan tidak terpakai di sisi undang-undang kerana defendan-defendan tidak mempunyai kepentingan kaveat terhadap hartanah tersebut. Plaintif juga memohon agar kaveat persendirian itu dibatalkan dan seterusnya dikeluarkan daripada dokumen-dokumen berkaitan dengan hakmilik hartanah tersebut.

[2] Melalui satu jualan lelong yang telah dijalankan di Pejabat Tanah Kota Tinggi, Johor pada 20 Disember 2005, plaintif telah berjaya membeli hartanah tersebut. Plaintif telah dimaklumkan oleh penggadai/bank yang melaksanakan jualan lelong awam hartanah tersebut bahawa pihak defendan telah mendaftarkan kaveat persendirian ke atas hartanah yang berkenaan bagi menghalang sebarang transaksi terhadap hartanah itu. Peguamcara plaintif telah membuat carian ke atas hartanah tersebut dan mendapat pengesahan bahawa kaveat persendirian Bil. 316/2001 telah dimasukkan terhadap hartanah itu. Kemudian plaintif telah mengeluarkan satu notis tuntutan kepada pihak defendan untuk memaklumkan bahawa plaintif telah membeli hartanah tersebut melalui jualan lelong awam dan seterusnya menuntut supaya kaveat persendirian yang telah dimasukkan ke atas hartanah dikeluarkan daripada dokumen-dokumen berkaitan dengan hakmilik hartanah tersebut. Walau bagaimanapun, pihak defendan telah enggan untuk

mengeluarkan kaveat tersebut. Oleh kerana tiada pilihan lain, plaintif kemudiannya telah mengeluarkan satu saman pemula sepertimana di lampiran 3 untuk memohon suatu perintah di bawah s. 327(1) KTN untuk, antara lain, membatalkan kaveat tersebut.

[3] Seksyen 327(1) KTN memperuntukkan bahawa mana-mana orang yang terkilan ("aggrieved") oleh kerana wujudnya satu kaveat persendirian bolehlah pada bila-bila masa memohon kepada mahkamah untuk satu perintah pemotongan dan mahkamah, bolehlah membuat apa-apa perintah atas permohonan itu sepertimana yang difikirkan adil.

[4] Adakah plaintif merupakan seorang yang terkilan kerana wujudnya kaveat persendirian di atas hartanah tersebut? Bagi menjawab persoalan ini rujukan wajar di buat kepada kes *Wu Shu Chen & Anor v. Raja Zainal Abidin Raja Hussin* [1997] 3 CLJ 854 di mana Mahkamah Rayuan telah memutuskan bahawa perkataan 'terkilan' mesti diberikan makna biasa. Menurut Mahkamah Rayuan pihak yang terkilan bermakna seseorang yang tidak berpuas hati dengan atau terjejas oleh tindak-tanduk salah seseorang. Oleh itu, tambah Mahkamah Rayuan, seseorang yang terkilan dengan itu adalah seseorang yang mana hak atau kepentingan sah terjejas oleh tindak-tanduk atau kelakuan orang atau badan yang lain. Mahkamah Rayuan selanjutnya menyatakan bahawa kategori orang yang terkilan tidak pernah tamat. Dalam kes *Wu Shu Chen* Mahkamah Rayuan memutuskan bahawa seorang pembeli *bona fide* dengan nilai adalah merupakan seorang yang terkilan dan oleh itu berhak untuk membuat permohonan di bawah s. 327(1) KTN. Inilah apa, antara lain, yang dikatakan oleh Mahkamah Rayuan mengenai pembeli *bona fide* dengan nilai:

> The Code contains no definition on who is an aggrieved person. To my mind, the word "aggrieved" must be given its ordinary meaning. To be aggrieved means one is dissatisfied with or adversely affected by a wrongful act of someone. An aggrieved person is therefore a person whose legal right or interest is adversely affected by the wrongful act or conduct of another person or body. The category of aggrieved persons is never closed. The respondent had paid the full purchase price to Long under the sale and purchase agreement dated 25 June 1993, which was duly stamped, and attested by an advocate and solicitor.
>
> In the light of the above evidence, the Court accepted, as did the learned Judge, the fact that the full purchase money for the said land had been paid by the respondent to Long.

A In my judgment, Long had thereby become a bare trustee holding the bare legal title to the said land on trust for the respondent who had become the beneficial owner thereof, within the bare trustee principle enunciated in *Temenggong Securities Ltd. v. Registrar of Titles, Johor* [1974] 2 MLJ 45, which was affirmed on appeal by the Privy Council in [1976] 2 MLJ 44, and applied in a number of subsequent leading authorities. *Accordingly, I hold that the respondent was a bona fide purchaser for valuable consideration and that he was an aggrieved person entitled to make his application to the Court under s. 327(1) of the Code for the removal of Goh's caveat and Ho's caveat.* (See *Attorney-General of Gambia v. Pierre Sarr N'Jie* [1961] AC 617 and *Temenggong Securities Ltd. v. Registrar of Titles, Johore* [1974] 2 MLJ 45).

[5] Berbalik kepada kes di hadapan saya ini, melalui satu jualan lelong yang telah di jalankan di Pejabat Tanah Kota Tinggi, Johor pada 20 Disember 2005 plaintif merupakan penawar yang berjaya dan telah diistiharkan sebagai pembeli hartanah tersebut dengan harga belian sebanyak RM41,000. Satu memorandum kontrak mengenai pembelian tersebut telah di tandatangani pada 20 Disember 2005 di antara plaintif dan Pelelong Berlesen yang berkenaan dengan di saksikan oleh Pentadbir Tanah Daerah, Kota Tinggi dan seorang Peguambela dan Peguamcara. Untuk memudahkan rujukan, butir-buir memorandum kontrak tersebut adalah seperti yang berikut:

JUALAN LELONG

PERKARA PEJABAT TANAH DAERAH KOTA TINGGI, JOHOR

NO. RUJUKAN: PTDKT. 4/13/10/2003

Dalam Perkara Mengenai Gadaian yang didaftarkan melalui No. Perserahan 110/2000 Jilid 49 Folio 01(A) bertarikh 22 Mac 2000 berdaftar ke atas sebidang hartanah yang terkandung di dalam No. Hakmilik H.S. (M) 1558 No. Lot PTD 1266, Mukim Sedili Besar, Daerah Kota Tinggi, Negeri Johor.

AFFIN BANK BERHAD (No. Syarikat 25046-T) Di antara Pemegang Gadaian BISMIAZAN BINTI BAKAR ALI (No.K/P 0723237/490206-01-5422) Dan Penggadai

MEMORANDUM KONTRAK

MENURUT SEBAGAIMANA JUALAN SECARA LELONG AWAM, bertarikh 20 Dec 2005 Penawar yang berjaya disahkan dan diisytiharkan sebagai Pembeli hartanah tersebut ialah

SAFFARUAN BIN MOHAMAD

No. Kad Pengenalan/~~No. Syarikat:~~ 640424-71-5591

Beralamat NO. 72, JALAN HANG KASTURI 7, TAMAN SKUDAI BARU, 81300 SKUDAI, JOHOR

dan hendaklah membayar kepada pemegang gadaian iaitu AFFIN BANK BERHAD dan menjelaskan 10% berjumlah RM 4,100.00 (Ringgit Malaysia: Empat Ribu Satu Ratus Sahaja)

HARGA BELIAN : RM 41,000.00

BAYARAN CENGKERAM
(DEPOSIT 10% : RM 4,100.00

BAKI TERTUNGGAK : RM 36,900.00

Dan Baki Tertunggak hendaklah dijelaskan dalam tempoh 120 hari.

PERIHAL HARTANAH

Hartanah tersebut merupakan sebidang tanah pertanian yang terkandung di dalam No. Hakmilik H.S. (M) 1558 No. Lot PTD 1266, Mukim Sedili Besar, Daerah Kota Tinggi, Negeri Johor.

Sgd	Sgd
Masrudin bin Basri	Pembeli: SAFFARUAN MOHAMAD
Pelelong Berlesen	No. K/P: 640424-71-5591

Disahkan oleh:
Tarikh
20 Dec 2005

Sgd	Sgd
Pentadbir Tanah Daerah	Abdul Hakim Abdul Rahman & Co.
Nama: JAMALUDIN BIN HJ. AHMAD Penolong Pentadbir Tanah Kota Tinggi	Nama: HUSNI ABDULLAH

[6] Seterusnya pada 2 Januari 2006 peguam plaintif telah menghantar sepucuk surat kepada pihak defendan memaklumkan bahawa plaintif telah membeli hartanah tersebut dan menuntut supaya pihak defendan mengeluarkan kaveat persendirian yang telah dimasukkan itu. Inilah apa yang dikatakan oleh peguam plaintif dalam surat yang berkenaan:

A Ruj. Kami : AHR/Lit/Misc/412-05/sk
Ruj. Tuan : (Sila Lampirkan)
Tarikh : 2hb. Januari 2006

HJ. KAMALUDIN BIN IBRAHIM
B D/A FELCRA BERHAD

MELALUI FAX & POS BERDAFTAR
Fax No. 07-2365 470

Pejabat Pengurus Felcra Berhad,
Wilayah Johor
No. 10, Jalan Padi Mahsuri
C Bandar Baru Uda
81200 Johor Bahru, Johor

Tuan,

Per: Notis Tuntutan Untuk Mengeluarkan Kaveat Persendirian
D **Yang Telah Dimasukkan Oleh Hj. Kamaludin bin Ibrahim Melalui Perserahan No. 316/2001 Bertarikh 10hb November 2001 Keatas Hartanah Yang Dikenali Sebagai HS(M) 1558, PTD 1266, Mukim Sedeli Besar, Daerah Kota Tinggi, Dalam Negeri Johor**

E Merujuk kepada perkara di atas dimana kami mewakili EN. SAFFARUAN BIN MOHAMAD yang beralamat di No. 72, Jalan Hang Kasturi 7, Taman Skudai Baru, 81300 Skudai, Johor (selepas ini dirujuk sebagai "anakguam kami")

F Adalah dimaklumkan bahawa anakguam kami adalah pembeli yang berjaya bagi ke atas hartanah yang tersebut di atas iaitu HS(M) 1558, PTD 1266, Mukim Sedeli Besar, Daerah Kota Tinggi, Dalam Negeri Johor (selepas ini dirujuk sebagai "Hartanah tersebut") yang telah dijual secara Lelongan Awam pada 20/12/2005 di Pejabat Tanah dan Daerah Kota Tinggi dengan tawaran
G harga sebanyak RM41,000.00.

Kami telah diarahkan oleh anakguam kami untuk mengeluarkan Notis Tuntutan ini agar pihak tuan dapat mengeluarkan Kaveat persendirian tersebut di atas.

H SILA AMBIL PERHATIAN bahawa sekiranya pihak tuan gagal, enggan dan/atau cuai untuk mengeluarkan Kaveat Persendirian tersebut dalam masa TUJUH (7) HARI daripada tarikh surat ini, kami telah diarahkan untuk mengambil tindakan undang-undang selanjutnya tanpa merujuk kepada pihak tuan lagi.

I

Yang benar, A

Bagi pihak ABDUL HAKIM RAHMAN & CO.

Sgd

HUSNI BIN ABDULLAH

B

s.k.: EN. SAFFARUAN BIN MOHAMAD
No. 72, Jalan Hang Kasturi 7
Taman Skudai Baru
81300 Skudai, Johor

[7] Menurut salah satu syarat-syarat penjualan khas jualan lelong C tersebut baki harga belian hendaklah dibayar kepada Affin Bank Berhad atas kredit prosiding yang berkenaan dalam tempoh 120 hari dari tarikh pembelian. Plaintif telahpun membuat pembayaran sepenuhnya baki harga jualan berjumlah RM36,900 melalui satu cek sapertimana yang dinyatakan oleh plaintif dalam affidavit D balasan beliau di perenggan 10. Kini, menurut plaintif hartanah tersebut di dalam proses untuk didaftarkan atas nama beliau di dalam dokumen hakmilik hartanah tersebut. Namun, plaintif tidak dapat membuat pendaftaran untuk pindahmilik hartanah tersebut kecuali mengambil tindakan ini bagi kaveat persendirian tersebut E dibatalkan dan seterusnya dikeluarkan daripada dokumen-dokumen berkaitan dengan hakmilik hartanah tersebut yang terdapat di Pejabat Pentadbir Tanah Daerah Kota Tinggi Johor. Plaintif juga tidak dapat membuat sebarang urusan terhadap hartanah tersebut termasuklah tidak dapat membuat pinjaman daripada pihak bank F sehingga menyebabkan plaintif menanggung kerugian dari segi kewangan.

[8] Pada hemat saya berdasarkan memorandum kontrak yang berkenaan dan fakta bahawa plaintif sudahpun membuat G pembayaran sepenuhnya bagi pembelian hartanah itu maka plaintif sememangnya merupakan seorang pembeli *bona fide* dengan nilai yang telah terjejas hak serta kepentingannya kerana wujudnya kaveat persendirian tersebut. Dalam keadaan begitu, pada hemat saya, terdapat penegasan di dalam permohonan di lampiran 3 H bahawa terdapat suatu kontrak yang terikat untuk plaintif membeli haratanah tersebut. Dalam apa keadaan sekali pun, bolehlah dikatakan bahawa plaintif mempunyai suatu tuntutan untuk mendapat hakmilik hartanah tersebut kerana plaintif sebagai pembeli hartanah itu mempunyai suatu kontrak untuk pembelian I hartanah yang boleh dikuatkuasakan melalui proses undang-undang. Plaintif mempunyai suatu kepentingan yang boleh dilindungi kerana beliau adalah seorang pembeli *bona fide* dengan nilai. Oleh yang

demikian, pada hemat saya plaintif adalah merupakan seorang yang terkilan dan oleh itu berhak untuk membuat permohonan ini di bawah s. 327(1) KTN.

[9] Kini, saya beralih kepada isu sama ada kaveat persendirian tersebut sewajarnya diketepikan sepertimana yang dipohon oleh plaintif. Berkaitan isu ini, Mahkamah Rayuan telah memutuskan dalam kes *Luggage Distributors (M) Sdn. Bhd. v. Tan Hor Teng* [1995] 3 CLJ 520 bahawa dalam mempertimbangkan suatu permohonan untuk pengetepian suatu kaveat, prosedur yang digunakan seharusnya mudah dan terus. Pada peringkat yang pertama, mahkamah akan menguji alasan yang dinyatakan di dalam permohonan untuk kaveat itu untuk melihat sama ada mereka menunjukkan satu kepentingan boleh kaveat. Apabila mahkamah berpuas hati bahawa tuntutan pengkaveat merupakan satu kepentingan boleh kaveat di sisi undang-undang, ianya mesti terus mempertimbangkan sama ada tuntutan itu mendedahkan persoalan serius yang patut dibicarakan. Selepas kedua-dua peringkat ini telah dilepasi, mahkamah mesti memutuskan di mana letaknya imbangan kemudahan. Seorang pengkaveat mesti terlebih dahulu berjaya pada peringkat pertama sebelum perlu peringkat-peringkat selainnya dilalui.

[10] Berpandukan kes yang di atas, persoalannya sekarang adalah sama ada pihak defendan mempunyai satu kepentingan boleh kaveat ke atas hartanah tersebut. Untuk kaveat persendirian tersebut itu diteruskan di dalam kes ini, pihak defendan sebagai pengkaveat mesti memuaskan hati mahkamah bahawa mereka mempunyai tuntutan hakmilik yang boleh dikaveat atau kepentingan dalam hartanah tersebut yang boleh didaftarkan. Seksyen 323(1) KTN menyatakan, antara lain, bahawa mana-mana orang atau badan yang memohon satu kaveat persendirian dimasukkan adalah seorang yang menuntut hakmilik, atau apa-apa kepentingan yang boleh didaftar, kepada mana-mana tanah pemilik. Seterusnya, s. 323(2) memperuntukkan, antara lain, bahawa seseorang atau badan yang ingin memohon bagi memasukkan kaveat hendaklah berbuat demikian dalam Borang 19B dan hendaklah menyatakan di dalamnya jenis tuntutan di atas mana permohonan itu bergantung.

[11] Alasan pihak defendan untuk memasukkan kaveat tersebut dapat dilihat dalam Borang 19B Kanun Tanah Negara bertarikh 10 November 2001 yang ditandatangani oleh defendan pertama selaku Pengurus Besar Wilayah Felcra Bhd bagi pihak defendan kedua seperti berikut:

Kanun Tanah Negara

BORANG 19B

(Seksyen 323)

PERMOHONAN UNTUK MEMASUKKAN KAVEAT PERSENDIRIAN

Kepada * Pendaftar/Pentadbir Tanah **Daerah Kota Tinggi**
(* Disini masukan nama Negeri atau Daerah sebagaimana yang sesuai)

Saya Haji Kamaludin bin Ibrahim

Beralamat No. 10, Jalan Padi Mahsuri, Bandar Baru Uda, Karung Berkunci 782, J/Bahru

dengan ini memohon supaya dimasukkan suatu kaveat ke dalam hak milik tanah yang diperihalkan dalam Jadual di bawah ini, supaya dimaksudkan untuk mengikat:

* tanah itu sendiri/kepentingan yang diperihalkan dalam Jadual tersebut.

2. Alasan-alasan tuntutan saya ke atas * tanah/kepentingan itu ialah:

1. Untuk menjaga kepentingan FELCRA Berhad keatas tanah-tanah milik yang telah dimajukan.

2. Pemilik-pemilik tanah belum menyelesaikan hutang pembangunan yang didahulukan oleh FELCRA Berhad.

3. Sebagaimana yang dikehendaki oleh seksyen 323 Kanun Tanah Negara, maka saya kemukakan:

(a) fee yang ditetapkan sebanyak $\frac{1 \times RM\ 60.00}{160 \times RM30.00}$ = RM4,860.00

(b) akaun berkanun oleh * saya sendiri/peguambela dan peguamcara saya yang mengesahkan tuntutan yang tersebut dalam perenggan 2 di atas.

Bertarikh pada 10 haribulan Nov. 2001.

sgd

Tandatangan (atau lain-lain penyempurnaan)
oleh atau bagi pihak pemohon

[12] Selanjutnya, defendan kedua dalam affidavit jawapan mereka yang di ikrarkan oleh Pengurus Besar Wilayah Johor Felcra Berhad pada 20 Februari 2006, antara lain, menyatakan seperti berikut:

> Saya menyatakan bahawa hartanah suratan hakmilik HSM 1558, No. Lot PTD 1266, Mukim Sedili Besar, Daerah Kota Tinggi, kepunyaan Bismiazan binti Bakar Ali telah diserahkan oleh beliau kepada Defendan Kedua bagi maksud penanaman kelapa sawit dan merupakan sebahagian tanah dalam Rancangan Pemulihan Tanah Milik Felcra Sedili Besar II.
>
> Saya mengesahkan bahawa Defendan Kedua pada semua masa telah memiliki dan masih sedang memiliki hartanah berkenaan dan mengendalikan tanaman kelapa sawit yang telah ditanam oleh Defendan Kedua.
>
> Saya mengesahkan bahawa Defendan Kedua telah memajukan hartanah suratan hakmilik HSM 1558, No. Lot PTD 1266, Mukim Sedili Besar, Daerah Kota Tinggi itu dengan tanaman kelapa sawit atas permintaan Bismiazan binti Bakar Ali yang masih berhutang dengan Defendan Kedua sejumlah RM10,204.97 baki hutang kos pembangunan.
>
> Saya menyatakan bahawa Kaveat Persendirian Nombor Perserahan: 316/2001 ke atas hartanah suratan hakmilik HSM 1558, No Lot PTD 1266, Mukim Sedili Besar, Daerah Kota Tinggi, kepunyaan Bismiazan binti Bakar Ali telah dimasukkan oleh Defendan Pertama bagi memelihara kepentingan Defendan Kedua.
>
> Defendan-defendan telah dinasihati oleh peguamcara mereka dan mempercayai bahawa Kaveat itu adalah sempurna dan teratur serta dimasukkan untuk melindungi kepentingan Defendan Kedua.
>
> Defendan Kedua telahpun menawar untuk menarik balik Kaveat itu jika hutang kos pembangunan bagi memajukan tanah itu dijelaskan.
>
> Saya mempercayai bahawa Pemegang Gadaian bagi hartanah itu telahpun menerima wang yang mencukupi untuk menjelaskan bukan sahaja hutang dengan pihaknya tetapi juga hutang kos pembangunan Defendan Kedua.

[13] Berdasarkan apa yang telah dinyatakan dalam Borang 19B itu dan affidavit pihak defendan maka bolehlah dirumuskan bahawa alasan-alasan pihak defendan memasukkan kaveat persendirian tersebut adalah seperti berikut. Pemilik asal telah menyerahkan hartanah yang berkenaan kepada defendan kedua bagi maksud

pembangunan dan memajukan hartanah itu dengan penanaman kelapa sawit. Defendan kedua telah memajukan hartanah tersebut bagi pihak pemilik asal. Defendan kedua telah menanggung kos pembangunan yang mana pemilik asal masih berhutang dengan defendan kedua sejumlah RM10,204.97. Defendan kedua telah memasukkan kaveat tersebut bagi memelihara kepentingan-kepentingan mereka berkaitan dengan hutang tersebut. Adakah alasan-alasan sedemikian membangkitkan satu hak yang boleh dikaveatkan?

[14] Prinsip undang-undang mengenai perkara ini adalah jelas. Seseorang pengkaveat mesti mempunyai kepentingan boleh kaveat dan bukan semata-mata kepentingan wang dalamnya sebelum dia boleh mengemukakan kaveat dibawah s. 323 KTN. Adalah merupakan undang-undang mantap bahawa satu tuntutan untuk hutang sahaja tidak boleh membangkitkan satu hak yang boleh dikaveatkan. Prinsip ini telah digariskan dalam kes *Kundang Lakes Country Club Bhd. v. Garden Masters (M) Sdn. Bhd.* [1999] 2 CLJ 633. Dalam kes tersebut responden telah memfailkan satu tindakan terhadap perayu untuk wang yang dihutang di bawah satu kontrak untuk membuat kerja penanaman rumput di padang golf perayu. Kemudian, responden memasukkan kaveat persendirian atas tanah tersebut. Perayu telah memohon melalui saman pemula untuk mengalihkan kaveat tersebut atas dasar bahawa responden tidak mempunyai kepentingan yang boleh dikaveatkan atas tanah tersebut oleh kerana tuntutan responden adalah untuk hutang atau wang yang berhutang. Mahkamah Rayuan memutuskan bahawa kepentingan responden – yang hanya dalam bentuk kewangan – tidak berkait dengan tanah perayu untuk membangkitkan satu hak yang boleh dikaveatkan. Oleh itu, responden tidak mempunyai hak yang boleh dikaveatkan di atas tanah perayu. Shaik Daud HMR sewaktu menyampaikan keputusan Mahkamah Rayuan, antara lain, telah berkata seperti berikut:

> It is trite law that a claim for a mere debt cannot give rise to a caveatable interest. In the case of the *Registrar of Titles Johore v. Temenggong Securities Ltd.* [1976] 2 MLJ 44, a company called Li-Ta was the registered proprietor of a piece of land in Johore. It was indebted to the Federal Government for income tax which was overdue. It then entered into an agreement to sell its land to the respondent. On completion of the sale, the Inland Revenue got wind of it and they immediately started an action for the recovery of the overdue tax. At the same time they wrote to the registrar

of Land Titles Johore to enter a registrar's caveat in respect of the land and this was done. This prevented the transfer of the lands. The respondent's application to the High Court for the removal of the caveat, was dismissed on the ground that the claim of the Federal Government to recover the overdue tax from Li-Ta Company was an interest the Federal Government was entitled to protection by the registrar's caveat. The respondent's appeal to the Federal Court was allowed, and the court directed the registrar to enter upon the register, the transfer of the titles of the lands and the discharges of the charges on those titles. The Registrar of Titles, Johore then appealed to the Privy Council. The Privy Council dismissed the appeal and in upholding the decision of the Federal Court held:

1) although Malaysian income tax became due and payable by the taxpayer to the Federation upon notice of assessment its legal nature was that of an unsecured civil debt.

Until it was coverted into a judgment by the recovery of judgment in an action, *the unsecured civil debt gave rise to no legal rights in or over any property of the taxpayer nor to any remedies against the taxpayer's property*. It was a mere personal claim against him and did not come within the meaning of "interest" in section 320(1) of the National Land Code;

2) the interests which the Registrar of Titles was empowered to protect under section 320(1)(b) were confined to interests in the land that were recognised by the Land Code as being either registrable or otherwise entitled to protection.

An unsecured creditor of the proprietor of the land had no such right in the land; ... (the emphasis is ours).

Recently this court in *Trans-summit Sdn. Bhd. v. Chun Nyook Lin (P)* [1994] 4 CLJ 445 held that a mere monetary claim cannot give rise to a caveatable interest over land. In that case the appellant, the owner of the land in question, had wanted to develop the land, and to that end, had allegedly promised to enter into a joint-venture agreement with the respondent's company (Airport Auto) to undertake the project. The appellant had backed out from the agreement and the respondent, thereupon, filed a suit in the High Court seeking a declaration, *inter alia*, that there existed a caveatable interest over the land. This court unanimously held that the respondent's interest lies not in the land in question but in the projects that her company hopes to gain from the jointventure agreement with the appellant which was challenged by the appellant. Therefore as the respondent's interest was only monetary in nature she had no caveatable interest over the land.

As can be seen, the facts in the appeal before us are not so much dissimilar with the facts in the two cases cited above. It is clear that the respondent's interest lies not in the appellant's lands as to give rise to a caveatable interest.

We hold that the respondent's interest is purely monetary in nature and as it has instituted a claim for the recovery of the alleged debt, which is seriously contested by the appellant, the respondent has no caveatable interest over the appellant's lands. For the reasons appearing in this judgment we allowed the appeal with costs here and the court below, we ordered the private caveat to be removed and damages (if any) to be assessed by the registrar and to be paid to the appellant by the respondent. Lastly the deposit was ordered to be refunded to the appellant.

[15] Pada hakikatnya alasan pihak defendan memasukkan kaveat tersebut adalah kerana terdapatnya hutang pemilik asal hartanah kepada defendan yang telah membangunkan hartanah yang berkenaan dengan tanaman kelapa sawit untuk pemilik asal. Pada hemat saya, sepatutnya pihak defendan mengambil tindakan undang-undang terhadap pemilik asal bagi mendapatkan semula hutang itu dan bukannya dengan memasukkan kaveat persendirian tersebut. Adalah nyata bahawa kepentingan pihak defendan hanyalah dalam bentuk kewangan semata-mata dan berdasarkan otoriti yang sudah mantap yang telah saya huraikan di atas, ianya tidak membangkitkan satu hak atau kepentingan yang boleh dikaveatkan. Dengan yang demikian, pihak defendan kedua tidak mempunyai tuntutan hakmilik yang boleh dikaveat atau kepentingan yang boleh didaftar di bawah s. 323(1)(a) atau (b) KTN. Sebagai kesimpulannya berdasarkan alasan-alasan yang telah saya huraikan di atas saya mendapati permohonan plaintif mempunyai merit dan oleh itu permohonan di lampiran 3 di benarkan dengan kos.